



Richtplan Ortskern

B Bericht

Der Richtplan Ortskern besteht aus:

- A Richtplankarte M 1 : 1'000
- B Bericht zum Richtplan**
- C1 Richtlinien
- C2 Massnahmenblätter

Auftraggeber Gemeinde Lyss
Bau + Planung
Beundengasse 1
3250 Lyss

Bearbeitung *haag hähnle gmbh raumplanung städtebau*
Rechberger-strasse 5 2502 Biel-Bienne
Tel. 033 323 83 78 / 80

Das Wichtigste in Kürze	Seite	0
1. Ausgangslage		1
2. Analyse		2
3. Strategie		4
3.1 Ziele		4
3.2 Konzept		4
3.3 Teilgebietskonzepte		5
4. Massnahmen / Umsetzung		8

Das Wichtigste in Kürze

Aufgabenstellung

In Berücksichtigung der im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgehaltenen Entwicklungsabsichten und Konzeptinhalten geht es in der laufenden Ortskernplanung in erster Linie darum, den Richtplan Ortskern u.a. an die durch die Verlagerung von COOP und Migros veränderten Gegebenheiten anzupassen. Angestrebt wird dabei eine Aufwertung sowohl im Bereich des Rückgrates des Ortskerns (Stigli – Hirschenplatz – Bahnhof Lyssbachpark), als auch im Umfeld der Hauptstrasse und der Bielstrasse.

Als vorrangige Handlungsfelder für die Entwicklung des Ortskerns beurteilt werden:

- Die in Anbetracht der aktuellen Bebauung für eine erweiterte und intensivere Nutzung geeignete Bereiche zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie sowie das Areal des Werkhofs und der daran angrenzenden Parzellen.
- Die für eine räumliche und nutzungsbezogene Aufwertung prädestinierten öffentlichen Räume, d.h. die Bereiche Markplatz – Viehmarkt – Aarbergstrasse einerseits, Hauptstrasse – Hirschenplatz andererseits.
- Der Lyssbachraum als zentral gelegener ausgedehnter Aufenthalts- und Verbindungsbereich.

Konzept

In konzeptioneller Hinsicht wird gemäss den Vorgaben des REK davon ausgegangen, dass in den Bereichen des Rückgrates die Erdgeschosse ausschliesslich publikumsorientierten Nutzungen dienen. In den übrigen Gebieten des Ortskerns sollen die Erdgeschosse auch für Zwecke, wie Wohnen oder gewerbliche Aktivitäten verfügbar sein. In Entsprechung zu der geltenden Kernzonenplanung werden in Bezug auf die Gebäudenutzung der Grundsatz nach einer Mischnutzung mit minimalem Wohnanteil, in Bezug auf die Gebäudegestaltung die halbgeschlossene und eine auf 3 ½ Geschosse begrenzte Bauweise postuliert.

Anhand von Teilkonzepten werden die Gebiete für welche ein grösserer Handlungsspielraum besteht, näher in Betracht genommen. Aufgezeigt werden dabei erste Vorstellungen in Hinblick auf die bauliche, bzw. gestalterische Aufwertung der Bereiche:

- Markplatz – Viehmarkt – Aarbergstrasse;
- Viehmarkt – Werkhofareal;
- Bielstrasse – Hauptstrasse;
- Hirschenplatz;
- Lyssbachraum;
- Gebiet zwischen Hauptstrasse und SBB-Gleis;
- Gebiet zwischen Hauptstrasse und Lyssbach.

Richtplan

Arbeitsresultat ist ein erneuerter Richtplan enthaltend:

- Richtplankarte mit einem gegenüber dem bisherigen Richtplan erweiterten Perimeter und mit auf die zwischenzeitliche Entwicklung abgestimmten Detailinhalten (Baufelder, Zirkulationsflächen, usw.).
- Richtlinien, welche die bisherigen Planungsgrundsätze in aktualisierter Form wiedergeben.
- Massnahmenblätter mit den aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Ortskernentwicklung oder besonderer Dringlichkeiten vorrangig in Angriff zu nehmenden Vorhaben.

1 Ausgangslage

- Aufgabenstellung* Als Richtschnur für die Ortskernplanung dient das REK, bzw. das darauf abgestützte Vorgehenskonzept für die 2. Phase der Ortsplanungsrevision. Vorgezeichnet wird dabei ein Arbeitsergebnis, welches insbesondere:
- die im REK enthaltenen Entwicklungsabsichten und Konzeptinhalte konkretisiert;
 - die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Aufwertung der Strassenräume und Platzbereiche festhält;
 - den geltenden Richtplan "Ortskern" und die zugehörigen Richtlinien aktualisiert;
 - die in der baurechtlichen Grundordnung in Bezug auf den Ortskern erforderlichen Änderungen bezeichnet;
 - die im Hinblick auf die Umsetzung vorrangigen Massnahmen bestimmt und das weitere Vorgehen umreist.
- Vorgaben* In den im REK festgehaltenen Entwicklungsabsichten und Konzeptinhalte sind die für die Ortskernplanung richtungsweisenden Vorgaben gesetzt. Primäres Anliegen bildet dabei eine Entwicklung des Ortskernes, mit welcher einerseits die der Kernzone a zugeordneten Bereiche längs des sogenannten Rückgrates als Geschäftszentrum gestärkt werden, andererseits in den der Kernzone b zugeordneten Bereichen längs der Hauptstrasse und der Bielstrasse Anreize für eine bauliche und nutzungsbezogene Erneuerung geschaffen werden.
- Vorgehen* Die Durchführung der Ortskernplanung erfolgt in engem Zusammenhang mit den Arbeiten für das Konzept "öffentlicher Raum", sowie unter laufender Berücksichtigung der Ergebnisse der Studien zum Richtplan Verkehr. Das Vorgehen war so ausgerichtet, dass in:
- einem 1. Schritt eine Standortbestimmung in Bezug auf die massgebenden Rahmenbedingungen, die konzeptionellen Grundlagen und die vorrangigen Handlungsfelder vorgenommen wurde;
 - einem 2. Schritt auf der Basis einer gegenseitigen Abwägung der verkehrlichen, gestalterischen und nutzungsseitigen Ansprüche der im REK vorgegebenen konzeptionellen Vorstellungen vertieft und erweitert wurden;
 - einem 3. Schritt eine Neufassung des Richtplanes Ortskern und der zugehörigen Richtlinien, ergänzenden Massnahmenblätter, sowie ein Vorschlag für eine Anpassung des Baureglementes erstellt wurde.
- Herausforderungen* Mit der Überarbeitung der geltenden, letztmals 1995 revidierten Ortskernplanung wird als Erstes den durch den Umzug von COOP und Migros bewirkten Veränderung der Entwicklungsbedingungen für das Geschäftszentrum sowie den zwischenzeitlich realisierten, bzw. in Realisierung befindlichen Massnahmen Rechnung getragen. Richtungsweisende Feststellung war dabei, dass im nördlichen Bereich des Ortskernes, die beabsichtigte Entwicklung in weiten Teilen erfolgt ist und, dass demgegenüber in den sich nach Süden, bzw. Westen erstreckenden Bereichen sowohl in nutzungsmässiger als auch gestalterischer Hinsicht Nachholbedarf besteht. Zu den vorrangigen Herausforderungen der künftigen Entwicklung gehören dementsprechend jene Gebiete, bei welchen durch die Förderung baulicher Umstrukturierungen und Aufwertung des öffentlichen Raumes weitere Impulse zur Stärkung des Ortskernes gesetzt werden können.

2. Analyse

Grundlagen Massgebende Grundlagen für die Ostkernplanung bilden:

- die geltende Ortskernplanung mit den im Richtplan und den Richtlinien verbindlich festgehaltenen Regelungen, sowie die für grössere Teilbereiche bestehenden Überbauungsordnungen;
- die vom Büro interurban erstellte Potentialanalyse bezüglich der Rolle von Lyss als regionales Geschäftszentrum;
- das Gestaltungskonzept zur Hauptstrasse Lyss (Bielstrasse – Hauptstrasse);
- die im Rahmen des REK erarbeiteten Grundlagen.

Berücksichtigt wurden zudem die laufenden Arbeiten in Zusammenhang mit dem Verkehr.

Räumliche Differenzierung Unter Einbezug der in vorgenannten Grundlagen kommentierten Fakten konzentrieren sich die im Rahmen der Ortskernplanung getroffenen Abklärungen auf die Problematik der baulichen Nutzung einerseits, des Zustandes der öffentlichen Strassen und Plätze andererseits.

Die in Bezug auf die bauliche Entwicklung des Ostkernes unternommenen Abklärungen führten zur einer räumlichen Differenzierung, bei welcher unterschieden wird zwischen:

- Erneuerungs- und Verdichtungsgebieten, d.h. Bereichen innerhalb welcher infolge von unternutzten Parzellen und überalterter Bausubstanz Potenzial für eine bauliche und nutzungsmässige Umstrukturierung besteht;
- Gebiete mit punktuellm Veränderungspotenzial, d.h. Bereiche welche aufgrund weitgehend intakter Siedlungs- und Nutzungsstrukturen nur punktuelle Spielräume für bauliche Veränderungen bieten;
- Gefestigte Gebiete, d.h. Bereiche, welche in weitgehendem Mass über neue, bzw. erneuerte Bausubstanz mit stabilen Nutzungen verfügen.

Die Abklärungen bezüglich des gestalterischen und nutzungsbezogenen Zustandes der Strassen und Plätze führte zu einer Unterscheidung von Räumen:

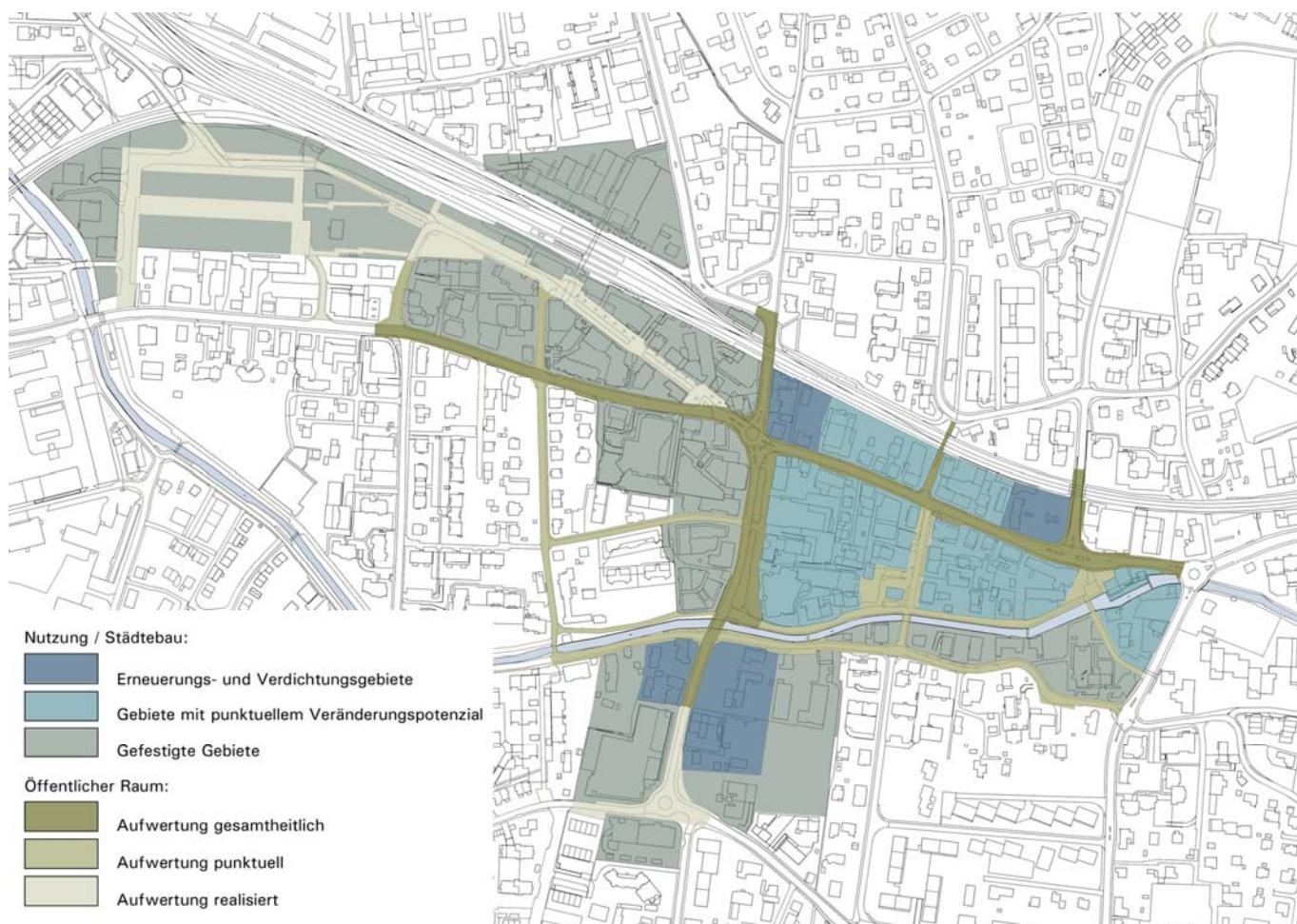
- für welche eine Aufwertung auf der Basis eines gesamtheitlich angelegten Projektes zu bewerkstelligen ist;
- bei welchen aufgrund der Vorhandenen Qualität die Aufwertung aufgrund punktueller Eingriffe erfolgen kann;
- welche erst kürzlich umgestaltet worden sind oder im Stadium der Realisierung befindlich sind.

Handlungsbedarf Als vorrangige Handlungsfelder beurteilt werden im Hinblick auf die bauliche Entwicklung in erster Linie das Gebiet zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie sowie das Areal des Werkhofs und die angrenzenden Parzellen beim Viehmarkt. Mit der z.T. überalterten Bausubstanz und der tendenziell bestehenden Unternutzung bieten die beiden Standorte Handlungsspielräume für die Entwicklung des Ortskerns.

Hinsichtlich der öffentlichen Räume besteht grundlegender Handlungsbedarf in Bezug auf

- die durch Markplatz, Viehmarkt und Aarbergstrasse gebildete Raumverbindung,
- die Achse Hauptstrasse – Bielstrasse und den Hirschenplatz.

Demgegenüber beschränkt sich der Handlungsbedarf beim Lyssbachraum auf die Belange des Unterhalts und einzelne, für eine weitergehende Aufwertung geeignete Uferabschnitte.



Räumliche Differenzierung des Ortskerns

3. Strategie

3.1 Ziele

Zielvorgaben

Die für die Ortskernplanung massgebenden Vorstellungen stützen sich auf die im REK festgehaltenen Entwicklungsabsichten und Konzeptinhalte, sowie auf die in der Potentialanalyse des Büros Interurban formulierten Handlungsoptionen. Diese richten sich im Wesentlichen auf:

- eine Stärkung des Geschäftszentrums durch Erhaltung und Erweiterung kundenintensiver Nutzungen, sowie durch gestalterische Aufwertung längs der als Rückgrat funktionierenden Achse Stigli (Coop) - Hirschenplatz - Bahnhof – Lyssbachpark (Migros);
- die Förderung und Unterstützung guter Nutzungsbedingungen längs der Achse Hauptstrasse – Bielstrasse;
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung von Plätzen (Marktplatz, Viehmarkt) und öffentlichen nutzbaren Grünräumen (Bangerterpark, Knechtpark);
- Optimierung der Verkehrsführung (insbesondere Hirschenplatz), Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit.

Leitsätze / Ziele

Unter Beachtung der Zielvorgaben werden der Ortskernplanung folgende Absichten vorangestellt:

- **Nutzung:**
Die Mischzone Kern a (nur publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen zulässig) beschränkt sich auf das Gebiet längs der Achse Aarbergstrasse – Marktplatz – Bahnhofstrasse. In der Mischzone Kern b könne die Erdgeschosse auch für das Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden.
- **Viehmarkt:**
Das Gebiet des Viehmarkts soll in seiner Bedeutung gestärkt werden, indem die angrenzenden Parzellen neu überbaut und der Viehmarkt als öffentlicher Platz erhalten und aufgewertet wird.
- **Marktplatz / Viehmarkt:**
Der Marktplatz und der Viehmarkt werden zu einem ganzheitlich wirkenden, den Lyssbach übergreifenden öffentlichen Raum umgestaltet
- **Hauptstrasse – Hirschenplatz – Bielstrasse:**
Die Achse Hauptstrasse – Hirschenplatz – Bielstrasse wird durch eine durchgehende Umgestaltung in seiner Funktion als Aufenthalts- und Verbindungsraum aufgewertet. Dazu dienen verbesserte Bedingungen für die Strassenquerungen, Erweiterung der Fussgängerbereiche, Bepflanzungen, teilweise Neuordnung der bestehenden Kurzzeitparkplätze usw.
- **Lyssbach:**
Die Attraktivität des Lyssbachraumes wird durch eine gezielte Umgestaltung ausgewählter öffentlicher Bereiche gesteigert, indem z. B. die Aufenthaltsqualität längs dem Gewässer oder die Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden.

3.2 Konzept

Bezugsrahmen bilden der im REK umrissene Konzeptansatz des entlang des „Rückgrates“ angeordneten Geschäftszentrums mit der Gestaltung des Aussenraumes als durchgehender Begegnungszone einerseits, differenziert genutzter Bereiche längs der Hauptstrasse und der Bielstrasse andererseits.

Teil der konzeptionellen Vorstellungen bilden die der bisherigen Kernzo-

nenplanung zugrunde liegenden Grundsätze zur baulichen Nutzung und Gestaltung. Dazu gehören:

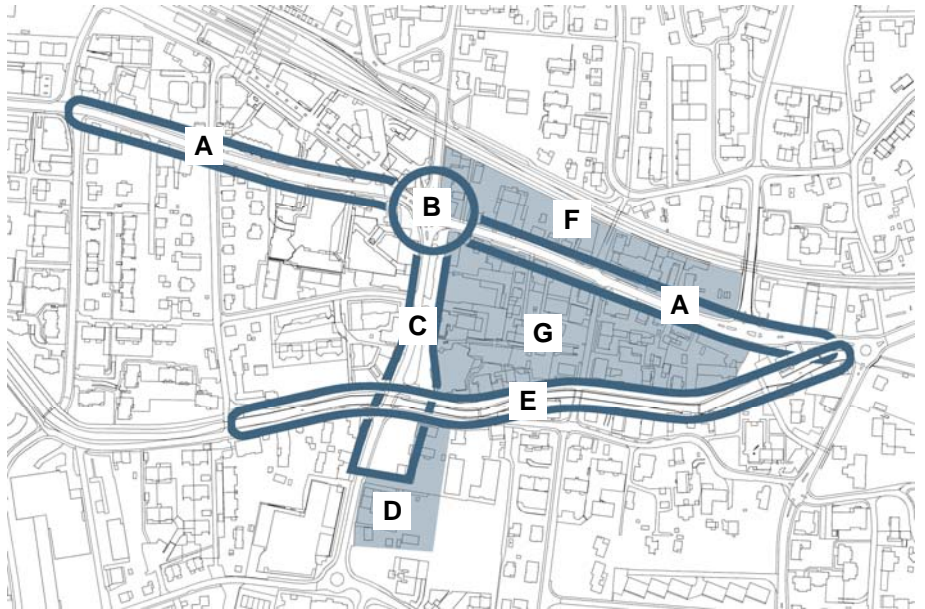
- die Anordnung der Gebäude im Rahmen einer halbgeschlossenen Bauweise;
- Beschränkungen in Bezug auf die Abmessungen der Gebäude, insbesondere die Festlegung einer auf 3 ½ Geschosse begrenzten Bebauung.

Im Hinblick auf die bauliche Erneuerung des Ortskerns wird dem Gebiet beim Viehmarkt, bzw. dem Gebiet zwischen der Bahnlinie und der Hauptstrasse eine erhöhte Bedeutung als Ort zur Realisierung zusätzlicher Nutzflächen beigemessen.

3.3 Teilkonzepte

Die nachfolgend dargestellten Gebiete für die grösserer Handlungsspielraum besteht, bilden Gegenstand einer näheren Betrachtung und darauf beruhender Teilkonzepte.

- A) Bielstrasse – Hauptstrasse
- B) Hirschenplatz
- C) Markplatz – Viehmarkt - Aarbergstrasse
- D) Viehmarkt – Werkhofareal
- E) Lyssbachraum
- F) Gebiet zwischen Hauptstrasse und SBB-Gleis
- G) Gebiet zwsichen Hauptstrasse und Lyssbach

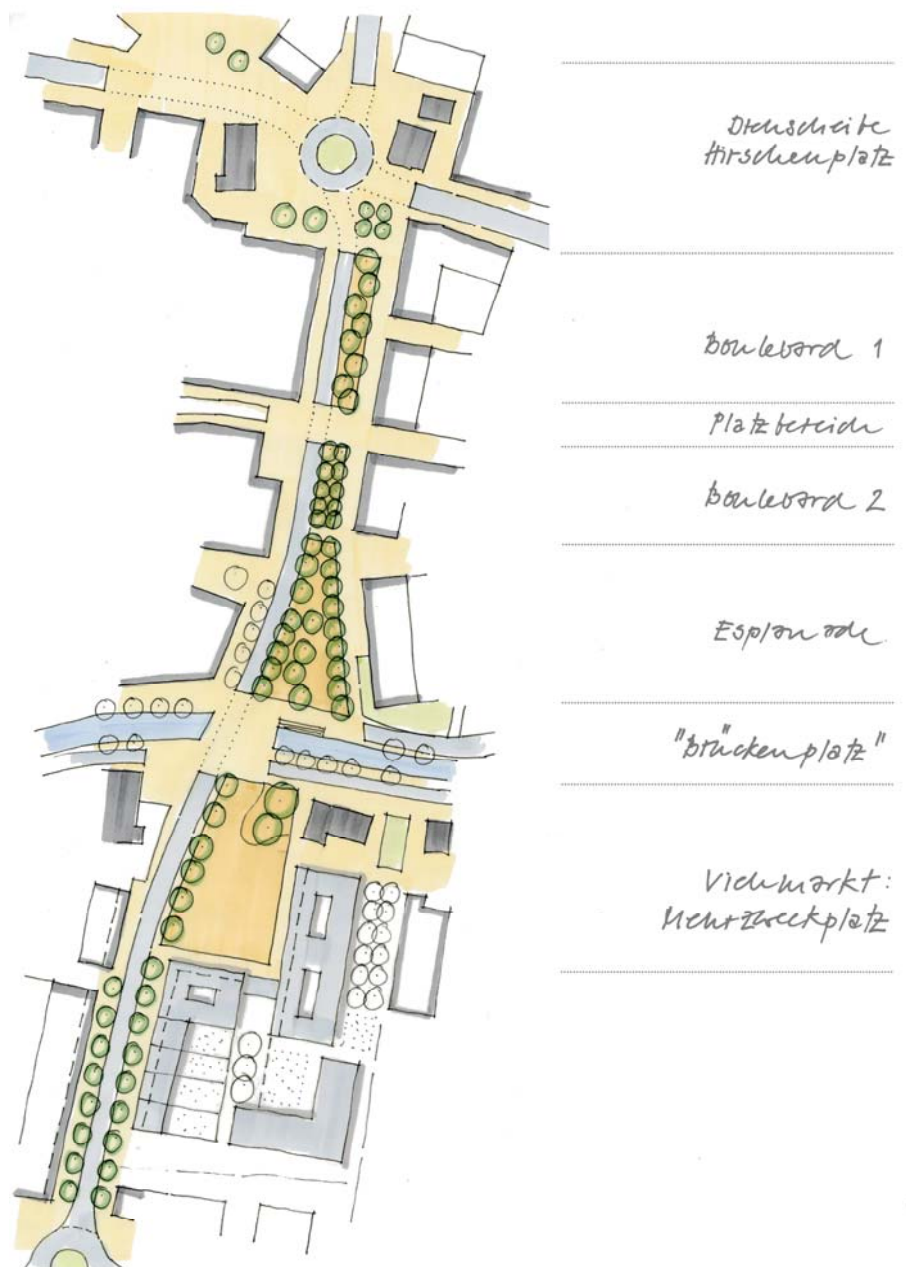


- A) *Hauptstrasse und Bielstrasse*
 - Einheitliche, den verkehrlichen Anforderungen entsprechende Dimensionierung der Fahrbahn.
 - Verbreiterung der Gehbereiche.
 - Optimierung Angebot Kurzzeitparkplätze.
 - Gestalterische und nutzungsmässige Aufwertung des gesamten Strassenraumes durch entsprechende
 - Baumpflanzungen,
 - Aufenthaltsflächen,
 - Veloabstellplätze,
 - Anordnung der Beleuchtung.

- B) *Hirschenplatz*
 - Erweiterung der Gehflächen und Verbesserung der Querungsmöglichkeiten.
 - Stärkung der Platzwirkung, u.a. durch Vereinfachung der „Möblie-rungselemente“.

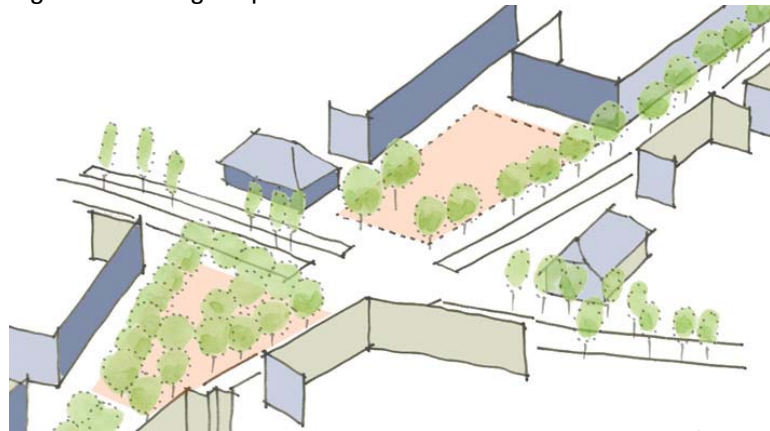
C) Marktplatz - Viehmarkt –
Aarbergstrasse

- Verstärkung der gestalterischen Ausprägung der einzelnen Raumabschnitte durch Vereinheitlichung ihrer prägenden Elemente, insbesondere der Baumpflanzungen und Oberflächen.
- Stärkung des räumlichen Zusammenhanges Marktplatz – Viehmarkt durch
 - Verbreiterung Übergangsbereich Lyssbach (Brücke);
 - Städtebaulicher Abschluss Viehmarkt;
 - Durchgehende Gestaltung (einheitliche Gestaltungselemente).
- Erweiterung der Zirkulationsflächen für Fussgänger durch:
 - Niveaufreie Platzgestaltung Marktplatz;
 - Erweiterungen Fussgängerquerungen Aarbergstrasse
 - Ausbildung durchgehender Promenadenanlagen.
- Gestaltung von Aufenthalts- und Spielbereichen insbesondere im Abschnitt Markplatz.
- Gestalten des Viehmarktes in einer Weise, welche die temporäre Umnutzung der Parkierung ermöglicht (Festplatz).



**D) Viehmarkt / Werkhofareal /
angrenzende Parzellen**

- Realisieren einer baulichen und funktionellen Verdichtung durch Ersatz des Werkhofs mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen.
- Bilden einer südlichen und östlichen baulichen Begrenzung des Platzraums Viehmarkt. Im Interesse eines klaren räumlichen Abschlusses ist für die südliche Begrenzung ein Abweichen von der 3 ½ Geschossigen Bebauung zu prüfen.



- Aufwertung der Stellung des Sieberhauses durch eine differenzierten Übergang der möglichen Neubauten im Süden sowie durch die Schaffung von genügenden Platzflächen um das Gebäude.
- Anordnen der Nutzungen in einer Weise, welche eine Belebung des Platzes fördern (publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen, Orientieren der Hauseingänge auf den Platzraum, Schaffen von Sichtbezügen zwischen Obergeschossnutzungen und Platzraum).
- Fördern einer etappenweisen baulichen Verdichtung südlich des Viehmarktes unter Einbezug der bestehenden privaten Nutzungen.

E) Lyssbachraum

- Punktuelle Erweiterung und Umgestaltung der Gehbereiche.
- Erweiterung der Fussgängerquerungen Herrengasse und Schulgasse.
- Aufwertung des Uferanstosses durch Verbesserung der Zugänglichkeit und Erweiterung der Aufenthaltsbereiche.

**F) Gebiet zwischen Hauptstrasse
und SBB-Gleis**

- Fördern einer etappenweisen baulichen Erneuerung.
- Realisieren einer kammartigen Baustruktur mit quer zur Hauptstrasse gestellten Zeilen und „Rücken“ zu den Gleisanlagen zur Abschirmung des Eisenbahnlärms.
- Etappenweiser Aufbau einer rückwärtigen, durchgehenden Erschliessung zwecks Reduktion der Anschlüsse an die Hauptstrasse..

**G) Gebiete zwischen Hauptstrasse
und Lyssbach**

- Fördern einer schollenförmigen, d.h. in Gruppen zusammengefassten Baustruktur, ausgehend von den bestehenden Bauten.
- Gewährleisten einer möglichst parzellenweisen Erneuerung durch entsprechendes Anordnen der baulichen Einheiten.
- Gewährleisten ein er durchgehenden Zirkulation für Anlieferung und Fussgänger.

4. Massnahmen / Umsetzung

Zur Erfüllung der im Vorgehenskonzept definierten Arbeitsziele dient die vorliegende Neufassung des Richtplans Ortskern und die im Rahmen der Revision des Baureglementes enthaltene Anpassung der Nutzungsvorschriften.

Im neugefassten Richtplan Ortskern enthalten sind

- die Richtplankarte,
- die Richtlinien,
- die Massnahmenblätter.

Die in den Richtplan integrierten Massnahmenblätter beziehen sich auf Vorhaben, welchen im Hinblick auf die Umsetzung eine besondere Wichtigkeit oder eine erhöhte Dringlichkeit zugemessen wird.